



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

ЗАПОВЕД
№ РД-29-08

гр. Плевен, 11.12.2025 г.

На основание чл. 32, ал. 1 и ал. 2, чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията и чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 3, ал. 3 от Закона за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност

В Р Ъ Щ А М

за ново обсъждане в Общински съвет – Кнежа, като незаконосъобразно:

Решение № 521 по Протокол № 38 от 28.11.2025 г.:

„РЕШЕНИЕ № 521

На основание чл. 21, ал.1, т. 8 и чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация във връзка с чл. 11, ал. 1, чл. 35, ал. 1, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 29, ал.1, т.1, предл. първо и ал. 2 във връзка с чл.30, чл. 57, ал. 1, т.4 и ал.2 и по реда на чл.58, ал.1 от Наредба № 38 за реда за придобиване, управление и разпореждане с имуществено - собственост на Община Кнежа, приета от ОбС-Кнежа, и при мотиви изложени в докладната записка, Общински съвет-Кнежа

РЕШИ:

1. Общински съвет Кнежа - обявява публичен търг с явно наддаване за продажба на следния недвижим имот - частна общинска собственост, а именно:

- Поземлен имот с идентификатор 37376.1002.1029 (три, седем, три, седем, шест, точка, едно, нула, нула, две, точка, едно, нула, две, девет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-1431/07.08.2018 г. на ИД на АГКК – гр. Плевен, адрес на поземления имот: гр. Кнежа, Община Кнежа, обл. Плевен, ул. ”Христо Смирненски” № 3, с площ от 1023 /хиляда двадесет и три/ кв. м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 1029, квартал: 87, парцел VI, при съсед: 37376.1002.1030; 37376.1002.1028; 37376.1002.5098, съгласно скица №15-2722516/16.10.2025 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - гр.Плевен.

2. Общински съвет – Кнежа одобрява начална тръжна цена за продажба на описания по – горе имот от 13 400,00 лв./Тринадесет хиляди и четиристотин лева/, равностойна на 6 851.31 EUR (Шест хиляди осемстотин петдесет и едно евро и тридесет и един евроцента) без включен ДДС и 16 080.00 лв. /Шестнадесет хиляди и осемдесет лева/, равностойна на 8 221.57 EUR (Осем хиляди двеста двадесет и едно евро и петдесет и седем евроцента) с включено ДДС, съгласно изготвена Експертна оценка за определяне стойността на недвижим имот от лицензиран оценител от месец октомври 2025 г.

3. Разходите, направени за изготвяне на експертната оценка, такси и разноски остават за сметка на участника, обявен от комисията за спечелил търга и се възстановяват от него преди сключване на договора за покупко-продажба.

4. За участие в публичния търг, кандидатите внасят по сметка на Общината задатък в размер на 20% от началната тръжна цена с включено ДДС.

5. Начин на публикация – РТВ – Кнежа, официален интернет сайт на Общината и табло за обяви в сградата на Община Кнежа в сроковете, посочени в чл. 59 от Наредба № 38 за реда за придобиване, управление и разпореждане с имущество - собственост на Община Кнежа.

6. Общински съвет – Кнежа възлага на Кмета на Община Кнежа организацията по провеждане на публичния търг с явно наддаване за продажба на поземления имот - частна общинска собственост, съгласно горните решения.

7. Общински съвет – Кнежа дава съгласие да се включи в ПРОГРАМАТА за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2025 година, описания по-горе поземлен имот в частта, регламентираща разпореждането с имоти – частна общинска собственост.

8. Общински съвет – Кнежа възлага на Кмета на Община Кнежа след провеждането и въз основа на резултатите от публичния търг да издаде заповед и да сключи договор за продажба на поземления имот - частна общинска собственост със спечелилия търга в нормативно регламентираните срокове, съгласно горните решения. “

МОТИВИТЕ ЗА ТОВА СА СЛЕДНИТЕ:

С уведомително писмо с вх. рег. № АК-02-164/05.12.2025 г. Председателят на Общински съвет – Кнежа, в изпълнение на разпоредбите на чл. 22, ал. 1 от ЗМСМА, е предоставил на Областния управител на област Плевен препис от Протокол №38/28.11.2025 г. Съгласно правомощията на Областният управител, регламентиращи в чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията, в компетентността му се включва и правомощието: „упражни контрол върху актовете и действията на органите на местното самоуправление и местната администрация“.

Решение № 521 на Общински съвет – Кнежа е прието от компетентния административен орган, в кръга на неговите законови правомощия по реда на чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, а именно да приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и определя конкретните правомощия на кмета на общината и кметовете на райони и кметства.

Общински съвет – Кнежа е спазил задължението, произтичащо от чл. 27, ал. 5 от ЗМСМА, за провеждане на поименно гласуване, като е налице и необходимия изискуем кворум.

В съответствие с изискванията на чл. 35 от ЗОС е предвидено продажбата на имота да бъде реализирана чрез провеждането на публичен търг.

Общински съвет – Кнежа е изпълнил изискването по чл. 41, ал. 2 от ЗОС, като е определил начална тръжна цена, която е не по-ниска от данъчната оценка на имота, като същата е определена въз основа на пазарна оценка, изготвени от оценител, определен по реда на чл. 22, ал. 3 от същия закон.

В резултат от извършената проверка са констатирани противоречия между нормативната уредба и т. 3 на Решение № 521, съгласно която Общински съвет – Кнежа е заложил едно бъдещо задължение за участникът, обявен от комисията за спечелил търга, за погасяване на разходите, възникнали за общината при възлагането на експертна оценка, такси и разноски, които той следва да погаси преди сключването на договора за покупко-продажба.

Съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОС разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, освен ако в закон е предвидено друго.

При тълкуване на текста на цитираната правна норма може да бъде направено заключение, че титуляр на правното задължение за възлагане на оценка от независим оценител е винаги Кмета на общината, разпореждаща се с общинско имущество. Целта на изготвената пазарна оценка е да се защити обществения интерес, като не се допусне разпореждане с общинско имущество на цена, по-ниска от пазарната такава. По своето естество това задължение и разходите, които произтичат от него, следват особената роля на общината, в качеството ѝ на публичен орган, който сключва сделки от частен характер и като частен субект на правото. Чрез възлагане на пазарна оценка, изготвена от независим оценител от списъка на лицензираните оценители в Р. България, Кметът на общината изпълнява едно свое императивно законово задължение, което е и задължителна процесуална предпоставка за законосъобразното реализиране на предвидената продажба.

С оглед на горното титуляр на това задължение за възлагане на оценка от независим оценител, е единствено и само продавача, когато той има качеството на публичен орган, както е в конкретния случай. Неприемливо е разходите по възлагането на тази услуга да бъдат внедрявани като задължение на участника, обявен от комисията като победител в проведения търг, или пък на който и да е друг субект.

Прието в този си вид Решение № 521 поражда едно задължение с неясен размер за спечелилия участник, като този неизяснен размер може да продължи да бъде такъв дори и към момента на подаване на оферта за участие от негова страна, както и плащане на гаранцията за участие в процедурата.

Въвеждането на задължение за бъдещия купувач да поеме разноските по организирането на тръжната процедура, кореспондира с широко наложената практика от общините за начисляване на режийни разноски. Само по себе си залагането на задължение за плащане на режийни разноски от страна на спечелилия участник представлява събирането на една административна такса, която има за цел да

възмезди административния орган за извършените разходи по образуването на тръжната процедура. Именно имайки качеството на административна такса, това задължение за заплащане на режийни разноски следва да бъде внедрено единствено посредством подзаконов нормативен акт, каквато е наредбата по чл. 8 от ЗОС, приета от Общинския съвет. Регламентирано по този начин, като нормативно заложено в подзаконово нормативен акт, задължението за плащане на режийни разноски ще бъде винаги точно определено от общинския съвет, като процент от достигнатата продажна цена. Въпреки, че липсва изрична регламентация на възможността или забраната за въвеждане на такава административна такса от общините, общоприетата практика сочи, че това е по своята същност е лоша административна практика, тъй като публичният орган прехвърля свои задължения на трети лица. Подкрепа на тези разсъждения се намира в образуваните се в периода 2017-2018 г. дела по протести на окръжни прокуратури - против разпоредби на наредбите, приети от различни общински съвети в цялата страна.

Предвид изложеното по-горе, а и на самостоятелно основания, може да се изтъкне, че въвеждането на административни такси посредством индивидуален административен акт, какъвто е Решение № 521, както и евентуалната заповед на Кмета на общината за откриване на тръжната процедура, е недопустимо.

Действително с разпоредбите на Закона за общинската собственост законодателят е въвел допълнителни разходи за продавача при разпореждането с общинско имущество посредством продажба (изготвяне на пазарна оценка и други действия необходими за осъществяването на сделката). Начинът за удовлетворяване на административния орган, носител на тези административни задължения, пораждащи финансови разходи, е посредством удовлетворяване с продажната цена на имота. Няма съмнение, че при определянето на началната тръжна цена, правото на преценка за нейния размер е абсолютно и неизменно правомощие на общинския съвет, в качеството му на административен орган, упражняващ правото на собственост върху общинското имущество.

На следващо място не бива да се пренебрегва и възможността за административния орган да събира от участниците в процедурата цена на тръжна документация. Заплащането на тръжната документация също може да има за цел да компенсира извършените от общината разходи за организиране и провеждане на тръжната процедура.

При обстойна проверка на текста на Решение № 521, както и материалите които го съпътстват, в това число и отправеното от Кмета на община Кнежа предложение до Общинския съвет, не можа да бъде открито правно основание, въз основа на което да е заложено задължението по т. 3.

С оглед на гореизложените мотиви считам, че е налице противоречие между въведеното задължение за заплащане от страна на участника, спечелил тръжната процедура, на разходите за организиране на търга (експертна оценка, такси и разноски) с разпоредбата на чл. 3, ал. 3 от Закона за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност. Съгласно цитираната правна норма при административното регулиране и

административния контрол върху стопанската дейност административните органи и органите на местното самоуправление не могат да налагат ограничения и тежести, които не са необходими за постигане на целите на закона. Принципът, който е ръководил законодателя при приемането на цитираната правна норма, е че административното регулиране върху стопанската дейност се извършва така, че да не се създават необосновани пречки и разходи за стопанските субекти, както и че административното регулиране върху стопанската дейност се извършва само ако е необходимо за защита на важни обществени интереси.

В духа на цитирания правен принцип е и немалкото натрупана съдебна практика, образувана в резултат на протестни жалби на окръжните прокуратури в Република България срещу неправомерни административни такси и други задължения, заложи в общините наредби за административно регулиране.

При задълбоченият анализ на правната рамка, която създава Решение №521, се отчита обяснимият стремеж на общинския съвет и общинската администрация да оптимизират общинските разходи, като съберат по един или друг начин, условно ще ги наречем „режийните разноси“ по продажбата. Въпреки това, избраният способ е неправилен.

С оглед на гореизложеното считам, че Решение № 521 по Протокол №38/28.11.2025 г. е незаконосъобразно поради нарушение на материалноправните норми и следва да бъде върнато за ново обсъждане в Общински съвет – Кнежа, като същото бъде отменено или променено в съответствие с действащото законодателство.

Протокол №38 от 28.11.2025 г. на Общински съвет – Кнежа е получен в Областна администрация – Плевен с писмо с вх. № АК-02-164/05.12.2025 г., което обуславя срока за произнасяне на Областния управител на област Плевен по чл. 32, ал. 2, изр. 1-во от Закона за администрацията във връзка с чл. 45, ал. 6 от ЗМСМА, до 12.12.2025 г., включително.

Настоящата заповед да се изпрати на Председателя на общински съвет – Кнежа и на Кмета на община Кнежа за сведение и изпълнение.

(П)

ИНЖ. МАРТИН МАЧЕВ

Областен управител на област Плевен